

VvEBijzondereOrganisaties

SKW biedt eigenaren en kopers van appartementen zekerheid

Certificaten voor appartementen, VvE'en en beheerbedrijven

In de koopappartementenwereld is helaas nog altijd veel mis. Van de 120.000 VvE'en in Nederland leiden er naar schatting 35.000 een slapend bestaan. De mate waarin de overige VvE'en daadwerkelijk actief zijn, verschilt enorm. Of ze daadwerkelijk hun gebouw goed beheren, is de vraag.

VvE'en kunnen het beheer van het gebouw en van hun vereniging zelf doen, maar lopen het risico van goedwillend amateurisme, terwijl het om grote belangen gaat. Een appartementengebouw kost al gauw meer dan een miljoen euro. VvE'en kunnen dat werk ook uitbesteden aan een VvE-beheerbedrijf. Maar onder die bedrijven is kaf onder het koren. Zij zien in VvE'en een jaarlijkse inkomstenbron in economisch slechte tijden. Dat leidt tot wildgroei onder beheerbedrijven. Bedrijven die zowel bouwtechnisch, als administratief als juridisch goed zijn, zijn schaars. Tal van nieuwe en bestaande appartementen die worden aangeboden als levensloopbestendig zijn dat niet. Het is daarom begrijpelijk dat niet alleen consumentenorganisaties, maar ook brancheorganisaties op het gebied van wonen en onderhoud behoefte hadden aan certificaten die goed en slecht, malafide van bonafide onderscheiden en de consument zekerheid bieden. SKW geeft drie certificaten uit die zekerheid bieden: het recent gelanceerde Certificaat Woonkeur Bestaande Bouw, het Certificaat voor VvE Beheerbedrijven en het Certificaat voor VvE'en.

De enige

SKW is een commercieel bedrijf waarvan de aandelen in handen zijn van een stichting waarin een aantal branche- en belangenorganisaties op het gebied van wonen en bouw een bestuurszetel hebben. SKW werkt nauw samen met organisaties zoals VvE Belang, de Vereniging Eigen Huis, Vastgoed Management Nederland en Vastgoed Belang. SKW is de enige die dergelijke certificaten uitgeeft.



Woonkeur

Het Certificaat Woonkeur Bestaande Bouw garandeert dat het appartement geschikt is voor bewoners met een beperking. 'Zo'n appartement is aantrekkelijk voor senioren kopers', zegt directeur Willem Englebert van SKW.

'Heel wat instanties hebben meegedacht over de eisen waaraan een woning moet voldoen om voor het Certificaat Woonkeur Bestaande Bouw in aanmerking te komen: Vacpunt Wonen koepelorganisatie van de Vrouwenadviescommissies, woningcorporaties, het Kenniscentrum Zorg en Wonen en een Arbodienst.

Voor mensen met een zware handicap zijn er voldoende woningen, weet Englebert. Maar gelet op de vergrijzing komt er een groot tekort aan woningen die geschikt zijn voor mensen met een lichtere beperking. 'Daar is nu al meer vraag naar dan er aanbod is', zegt hij. Hij verwacht daarom de komende jaren veel vraag naar het Certificaat Woonkeur Bestaande Bouw.

Bereikbaar

Het Certificaat Woonkeur Bestaande Bouw kent twee categorieën: geschikt voor gebruikers van een rollator en geschikt voor rolstoelgebruikers. 'In beide gevallen begint de keuring bij de ingang van het gebouw op straat', vertelt Englebert. 'Een appartement is pas geschikt voor mensen met een beperking wanneer het goed vanaf de openbare weg bereikbaar is. Het kan niet zo zijn dat het appartement zelf wel geschikt is, maar dat je er met een rollator of rolstoel niet kunt komen. Dus kijken we ook naar drempels,

In VvE Magazine besteedt de redactie aandacht aan brancheorganisaties, keurmerken en bijzondere organisaties die voor verenigingen van eigenaren van belang zijn. In deze drietwintigste aflevering aandacht voor SKW Certificatie.



hellingbanen enzovoort. Er moet ook geschikte parkeer-ruimte zijn. De parkeerplaatsen in de kelder moeten zijn voorzien van aansluitingen om de accu's van scootmo-bielen te kunnen opladen.'

Gebruiksveiligheid

Behalve de toegankelijkheid garandeert het Certificaat Woonkeur Bestaande Bouw ook de gebruiksveiligheid. 'De vloer van de douche bijvoorbeeld moet stroef zijn, zodat de bewoner niet kan uitglijden', vertelt Englebert. 'Er moet voldoende ruimte in de badkamer zijn om er met een rollator of een rolstoel te kunnen draaien. Drempels en douchebakken moeten zodanig zijn dat je niet kunt vallen. De deuren moeten zo breed zijn dat je er met een rolstoel of rollator doorheen kan. Voor nieuwbouwwoningen zijn de eisen van het certificaat zwaarder dan voor bestaande bouw. Aan een woning met een certificaat merk je niets. Het is er alleen ruimer. Je merkt het pas als je een functie-beperking hebt. Dat kan na een sportblessure zijn, of als gevolg van ouder worden.'

Tweede leven

In Nederland dreigt sloop voor een groot aantal appartemen-tengebouwen uit de jaren zestig en zeventig. De flats in de Amsterdamse Bijlmermeer zijn daar een voorbeeld van. 'Een deel van die gebouwen kunnen heel goed een tweede leven ingaan', zegt Englebert. 'In die gebouwen zitten liften en de appartementen zelf zijn ruim. Daardoor zijn ze gemakkelijk en goedkoop geschikt te maken voor mensen met een beperking. Het zou zonde zijn ze te slopen. Flats uit de jaren vijftig van drie of vier hoog met een trap-petje zijn veel kleiner. Die zijn minder geschikt.'

VvE Beheer

SKW geeft sinds 2004 ook het Procescertificaat voor beheerders van Verenigingen van Eigenaren uit. De eisen waaraan een VvE-beheerder moet voldoen om voor een certificaat in aanmerking te komen heeft een college van deskundigen namens de brancheorganisaties vastgesteld. SKW zelf kan die eisen niet wijzigen. 'Het certificaat zegt dat de beheerder betrouwbaar is', vertelt Englebert. 'Het zegt dat de beheerder deskundig is, dat hij goed met de financiën omgaat, dat hij het gebouw en de vereniging goed heeft verzekerd en dat hij een goede klachtenregeling heeft. Tegenwoordig zie je dat goede beheerders afscheid nemen van VvE'en die niet akkoord gaan met goed beheer.'

Aparte bankrekening

SKW toetst de beheerbedrijven jaarlijks op een aantal aspecten. Op hoe de beheerder zijn eigen organisatie heeft ingericht, hoe hij de VvE'en daadwerkelijk beheert, of hij vakbekwaam is, een contract heeft met de VvE, of hij wel alle VvE-diensten aanbiedt en of hij zijn eigen financiële administratie goed op orde heeft. 'Voor iedere VvE moet de beheerder een aparte bankrekening beheren', legt Englebert uit. 'We komen wel eens tegen dat de financiën van alle VvE'en op één rekening staan en dat als de ene VvE geld tekort komt, de beheerder dat tijdelijk uitleent van een andere VvE. Dat kan natuurlijk niet. We kijken ook of het beheer in overeenstemming is met de splitsingsakte. We beoordelen niet de prijs die een VvE-beheerder voor zijn werk in rekening brengt.'

SKW gecertificeerde VvE-Beheerders:

VvE Beheer Amsterdam BV, Amsterdam: www.vvebeheer-amsterdam.nl
 Ingenieursbureau Ibotec BV, Boxtel: www.ibotec.nl
 Stedelijk Wonen, Enschede: www.stedelijkwonen.nl
 De Alliantie VvE Diensten BV, Hilversum: www.de-alliantie.nl
 Geen Gezeur Groep vof., Nieuwerkerk a/d IJssel: www.geengezeur.nl
 VvE Metea, Nieuwegein: www.vvemetea.nl
 VvE Beheer BV, Rijswijk: www.vve-beheer.nl
 Domus VvE Beheer vof, Deventer: www.domusvvebeheer.nl
 Triant beheer/services/onderhoud, Rotterdam: www.triant.nl
 VvE-010, Rotterdam: www.vve010.nl
 Intrema BV, Scherpenzeel (Gld): www.intrema.nl
 Haag Wonen VvE Diensten, Den Haag: www.haagwonen.nl
 De Rendant, Veenendaal: www.derendant.nl
 Woonpartners Midden-Holland, Waddinxveen: www.woonpartnersmiddenholland.nl
 WaB Services BV, Wassenaar: www.wabservices.nl
 Ymere VvE Beheer, Amsterdam: www.ymere.nl

Om voor het certificaat in aanmerking te komen, hoeft de VvE-beheerder niet zelf in alle aspecten van VvE beheer vakbekwaam te zijn. 'Zolang hij maar aantoont dat hij daarvoor deskundigen inschakelt, maakt dat voor ons geen verschil', zegt Englebert.

VvE Certificaat

Of een VvE gebruik maakt van de diensten van een (gecertificeerde) beheerder of niet, VvE'en kunnen ook voor zichzelf een certificaat aanvragen. Dat biedt de eigenaren en kopers zekerheid dat de VvE en het onderhoud van het gebouw op orde zijn. 'We gaan na of de administratie op orde is, de VvE een eigen bankrekening heeft, er een goede jarenlang onderhoudsplan is en er voldoende in kas is om het uit te voeren', zegt Englebert.

Geen risico

'Wie een appartement koopt in een gebouw met een gecertificeerde VvE kan gemakkelijker een hypotheek krijgen', vertelt Englebert. 'Bij een gecertificeerde VvE bestaat geen risico dat de nieuwe eigenaar nog vele duizenden euro's in de verenigingskas blijkt te moeten bijstorten. Dat geeft zekerheid aan de koper, maar ook aan de hypotheekverstrekker. En de verkoper kan met het certificaat aantonen dat de gegevens die hij over de VvE aandraagt betrouwbaar zijn.'

Nieuw keurmerk

'Veel VvE'en hebben het onderhoud prima op orde, maar er zijn er - met name in de grote steden - ook nog veel die min of meer slapend zijn. Om de actieve VvE'en te ondersteunen en de slapende verenigingen op weg te helpen naar een actief bestaan, is naast bovenstaande keurmerken het 'Keurmerk VvE Onderhoud Safe' in het leven geroepen. Daarmee kunnen ook kleine VvE'en aantonen dat ze het onderhoud goed voor elkaar hebben als het gaat om de jarenlangonderhoudsplanning en het reservefonds', vertelt Englebert tot slot. ■